

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PASAL 37 DAN PASAL 40
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

JURNAL

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

**V. Novita Andika P.
NIM. 0910110242**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2013**

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PASAL 37 DAN PASAL 40 UNDANG-
UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

V. Novita Andika P.

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang

Email: vincenciavita@yahoo.com

ABSTRAK

Pengadaan tanah dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berarti kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Yang dimaksud kepentingan umum kepentingan umum yaitu termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Sebelum melakukan kegiatan pengadaan tanah, hendaknya diadakan musyawarah antara pihak-pihak yang berkepentingan untuk membahas mengenai tanah yang akan dicabut hak kepemilikannya. Ganti kerugian adalah penggantian dari hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang telah dicabut untuk kepentingan tertentu atas kesepakatan bersama yang juga diperuntukkan untuk kepentingan bersama. Pemerintah dalam membuat peraturan perundang-undangan hendaknya memberi penjelasan yang jelas dan dapat dimengerti oleh masyarakat secara luas sehingga tidak menimbulkan kebingungan atau juga multitafsir bagi masyarakat. Mengenai pelaksanaan musyawarah dan penentuan besarnya ganti kerugian diharapkan para pihak dapat memperoleh hasil akhir yang baik dan sesuai dengan undang-undang sehingga dapat dilaksanakan dengan baik dan merata oleh seluruh lapisan masyarakat

Kata kunci: Pengadaan tanah, pembangunan, kepentingan umum, musyawarah, ganti rugi

JURIDICAL REVIEW OF ARTICLE 37 AND ARTICLE 40 OF LAW
NUMBER 2 IN 2012 ON THE IMPLEMENTATION OF PROCUREMENT OF
LAND FOR DEVELOPMENT FOR PUBLIC INTEREST

V. Novita Andika P.

Faculty of Law, Universitas Brawijaya Malang

Email: vincenciavita@yahoo.com

ABSTRACT

Land acquisition in Act No. 2 of 2012 on Land Procurement for Development Implementation for Public Interest meaningful activities provide the soil by giving appropriate compensation and fair to the parties entitled. The definition of public interest is the public interest, including the interests of the nation and the state as well as the common interests of the people. Before conducting land acquisition, should be held deliberations between the parties concerned to discuss the land ownership rights will be revoked. Compensation is the replacement of rights to land owned by a person who has been deprived of certain interests over the collective agreement were also destined for the common good. Government in making the legislation should provide clear explanations and can be understood by the general public so as not to cause confusion or interpretations also for the community. Regarding the implementation of the deliberation and determination of the amount of compensation is expected the parties to obtain a good final result and in accordance with the law so that it can be implemented properly and evenly by all levels of society.

Keywords: land acquisition, construction, public interest, consultation, compensation.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup seluruh makhluk hidup tak terkecuali manusia. Pengertian tanah sangat beragam dan tergantung bidang ilmu yang menilainya.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Selain mempunyai nilai ekonomis, digariskan pula bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial dengan pengertian tanah tersebut wajib digunakan, dan penggunaannya tidak boleh merugikan kepentingan orang lain.

Melakukan pembangunan fasilitas umum tentu membutuhkan tanah sebagai sarana, namun jika pembangunan akan dilakukan di atas tanah negara sulit dilakukan karena ketersediaannya semakin berkurang. Jika dalam perjalanan pembangunan fasilitas umum tersebut persediaan tanah masih luas tentu tidak akan menimbulkan masalah, namun akan timbul suatu hambatan karena tanah yang ada merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas dan tidak bisa bertambah luas secara sendirinya. Maka dari itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengambil hak dari tanah itu sendiri. Kegiatan mengambil tanah tersebut disebut dengan “pengadaan tanah” yang dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berarti kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengaturan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum melalui pencabutan hak atau pelepasan hak atas tanah milik masyarakat harus diatur dalam suatu undang-undang yang mencerminkan penghormatan terhadap hak asasi manusia² karena hal tersebut merupakan masalah yang mendapatkan perhatian dari berbagai pihak, baik pemerintah juga masyarakat.

¹ Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005, hal. 1.

² Achmad Rubaie, , *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007, hal 29.

Untuk itu dibuat berbagai peraturan yang berhubungan dengan tanah dan peraturan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu di antaranya:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di atasnya;
3. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya;
4. Permendagri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sehubungan dengan kepentingan umum tersebut disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara

lahir, batin, adil, dan merata³. Perlu diketahui pula bahwa Negara mempunyai Hak Menguasai sesuai dengan isi Pasal 2 Ayat (1) UUPA, yaitu:

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Dalam pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria sendiri telah memberi landasan hukum bagi pencabutan hak atas tanah tersebut dengan menentukan bahwa tanah tersebut ditujukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pengadaan tanah dilakukan pertama-tama dengan melaksanakan musyawarah antara para pihak yang berkaitan untuk mendapatkan keputusan bersama.

Apabila setelah diadakan musyawarah namun salah satu pihak tetap tidak menyetujui jumlah ganti rugi tersebut, maka dapat mengajukan permasalahan tersebut ke Gubernur atau Kepala Daerah setempat. Dalam hal ini Gubernur atau Kepala Daerah berkewajiban untuk mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memberi putusan atas pengaduan salah satu pihak mengenai ganti rugi yang belum disepakati.⁴

Jika jalan musyawarah tidak mendapatkan hasil, menurut Achmad Rubaie, pencabutan hak atas tanah dapat dimungkinkan dengan memperhatikan unsur-unsur atau syarat pencabutan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk kepentingan umum (kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat);

³ Abdurrahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 227.

⁴ Soetomo, *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah*, Surabaya: Usaha Nasional, 1984, hal. 26.

- b. Ganti kerugian yang layak;
- c. Menurut cara yang diatur oleh undang-undang.⁵

Putusan yang diberikan pengadilan hendaknya tidak membuat salah satu pihak merasa dirugikan namun sebaliknya, putusan tersebut dapat diterima dan dijalankan kedua belah pihak dengan baik sehingga tidak menimbulkan masalah baru dikemudian hari.

Dalam realitas empiris harus diakui bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan masih ada persoalan yang sering menggajal yaitu sulitnya menentukan ganti rugi.⁶

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 menyatakan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Ganti kerugian sendiri dilakukan sebagai suatu upaya untuk mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum dan hal tersebut dapat disebut adil jika tidak membuat salah satu pihak menjadi kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin dari sebelumnya.⁷

Untuk konsep keadilan tersebut juga dapat menimbulkan banyak arti bagi para pihak karena setiap orang pasti mempunyai kriteria mengenai keadilan itu sendiri. Persoalan lain yang mungkin timbul adalah pencairan anggaran pengadaan tanah yang dilakukan terlebih dahulu, sementara pembicaraan dengan pemilik tanah masih belum sampai pada titik yang disepakati.⁸ Hal tersebut membuat dana yang telah dicairkan tidak mencukupi karena pemilik tanah meminta harga yang lebih tinggi dari dana yang telah disediakan.

⁵ Achmad Rubaie, Op. cit hal 40

⁶ Achmad Rubaie, Op.cit, hal 11.

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan implementasi*, Jakarta: Kompas, 2001, hal. 80.

⁸ Achmad Rubaie, Op.cit, hal 11.

Berdasarkan uraian tersebut tampak bahwa untuk menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum itu tidaklah mudah.⁹ Maka sebelum melakukan kegiatan pengadaan tanah, hendaknya diadakan musyawarah antara pihak-pihak yang berkepentingan untuk membahas mengenai tanah yang akan dicabut hak kepemilikannya.

Menurut Soetomo,¹⁰ nilai-nilai untuk ganti rugi adalah objektif dari benda-benda itu. Pemberian ganti rugi dapat berupa tanah dengan luas yang sama atau yang nilainya sama, dapat berupa sejumlah uang yang disepakati, pengikut sertaan saham apabila tanah tersebut nantinya digunakan untuk kepentingan perusahaan, gabungan antara uang dan tanah, dan/atau bentuk lain yang disepakati bersama. Namun yang harus dicegah adalah pemberian ganti kerugian yang melampaui batas oleh karena adanya hubungan khusus tertentu dari pemilik terhadap benda yang akan dicabut haknya.

Penempatan asas keadilan dalam ketentuan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dalam arti, bahwa di satu sisi masyarakat yang terkena dampak harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka, di sisi lain kepada pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum.

Hal tersebut begitu menarik untuk diteliti sehingga dalam skripsi ini akan dibahas tentang **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PASAL 37 DAN**

⁹ Maria S.W. Sumardjono, Op. cit, hal 80.

¹⁰ Soetomo, Op.cit, hal. 57.

PASAL 40 UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.”

MASALAH

1. Bagaimanakah mekanisme musyawarah dan ganti rugi pada Proses Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum berdasarkan Pasal 37 UU No 2 Tahun 2012?
2. Bagaimanakah konsekuensi hukum sesuai pasal 40 UU No. 2 Tahun 2012 terhadap pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dengan prinsip musyawarah dalam Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum?

METODE

Sesuai dengan substansi permasalahan hukum yang hendak dianalisis, penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang menganalisis ketentuan-ketentuan hukum positif maupun asas-asas hukum, dengan menjelaskan secara sistematis ketentuan hukum dalam sebuah kategori tertentu, menganalisis antara ketentuan hukum, menjelaskan dan memprediksi pengembangan ke depan¹¹ untuk memberi jawaban atas permasalahan mengenai mekanisme musyawarah dan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penelitian normatif seringkali disebut sebagai penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen perundang-undangan dan juga bahan-bahan kepustakaan,¹² untuk itu dalam penelitian ini akan menganalisis terhadap ketentuan Pasal 37 dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum apakah sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

¹¹ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran dalam Konsolidasi Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009, hal. 32.

¹² Soejono dan H. Abdurahman, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2003, hal. 56.

Agraria, Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

PEMBAHASAN

A. Analisis Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Aturan hukum dibuat untuk mengatur kehidupan manusia dalam mewujudkan keadilan dan kesejahteraan sosial dalam hidup bermasyarakat. Hubungan manusia dengan hukum saling berkaitan erat dan keduanya tidak dapat dipisahkan karena eksistensi antara keduanya sangat berkaitan¹³. Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa hukum sangat diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat guna mewujudkan hidup yang teratur dan mewujudkan keamanan serta ketentraman.

Dalam hukum tanah, sebutan kata “tanah” dipakai dalam suatu arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.¹⁴ Pembatasan yang dilakukan untuk pengertian “tanah” secara yuridis dibuat agar pengertiannya tidak meluas. Tanah dalam pengertian yuridis terdapat dalam pasal 1 UUPA yaitu :

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia,
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia

¹³ Muchsin & Imam Koeswahyono, Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 41.

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta:Djambatan, 2008, Hal. 18.

Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional,

(3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi,

(4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air,

(5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia,

(6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan tanah adalah:

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. keadaan bumi di suatu tempat,
3. permukaan bumi yang diberi batas,
4. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Menurut kamus hukum¹⁵, yang dimaksud dengan tanah adalah salah satu komponen lahan berupa lapisan teratas kerak bumi yang terdiri dari bahan mineral dan bahan organik serta mempunyai sifat fisik, kimia, biologi, dan mempunyai kemampuan menunjang kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya.

Dari pengertian di atas, dapat kita simpulkan bahwa yang termasuk tanah adalah :

1. lapisan permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air;
2. mengandung bahan mineral dan bahan organik;
3. mempunyai kemampuan menunjang kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya.

Hukum tentang tanah, khususnya mengenai Pengadaan Tanah diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sebelum UU tersebut diterbitkan, ada beberapa peraturan

¹⁵ M. Marwan dan Jimmp P, Kamus Hukum, Surabaya : Reality Publisher, 2009, hal 586.

yang mendahului diantaranya Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan tanah, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berbagai aturan tersebut dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang dapat dijadikan pedoman dalam proses pengadaan tanah. Hal tersebut karena segala aktivitas manusia apa pun bentuknya, tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah.¹⁶ Kepastian hukum tersebut diwujudkan dengan pemberian berbagai macam hak atas tanah oleh Negara.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah menurut Adrian Sutedi,¹⁷ mencakup tiga hal yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Aturan hukum juga berguna untuk memberi perlindungan hukum yang jelas dan tegas jika dikemudian hari terdapat sengketa.

A.1 Analisis mengenai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Pengadaan tanah mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kegiatan melepaskan hak atas tanah;
2. Dilakukan antara pemegang hak dan penguasa (pemerintah);
3. Dilanjutkan dengan pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

¹⁶ Adrian Sutedi¹, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal 45.

¹⁷ Adrian Sutedi², Tinjauan Hukum Pertanahan, Jakarta : Pradnya Paramita, 2009, hal 30.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, selain peruntukkannya dan kemanfaatannya, maka harus ada siapakah yang dapat melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum¹⁸ maka dari itu ditentukan pihak panitia pengadaan tanah.

Panitia pengadaan tanah dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Bupati/walikota/gubernur kepala daerah dapat mengetuai sendiri Panitia tersebut;
2. Pejabat dari kantor instansi-instansi Pemerintah Daerah dan perangkat daerah terkait yang ditunjuk oleh Kepala Daerah yang bersangkutan;
3. Para akademisi sebagai anggota;
4. Melibatkan pihak yang bersangkutan melalui konsultasi publik.

Panitia pengadaan tanah bertugas untuk membantu dalam proses musyawarah hingga dalam menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas atau diserahkan. Selain itu dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 7 (d) disebutkan bahwa tugas panitia pengadaan tanah termasuk:

“memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi public baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.”

A.2 Analisis mengenai Kepentingan umum

Kepentingan umum dapat diartikan kepentingan untuk keperluan atau kepentingan orang banyak. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.¹⁹

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.²⁰

¹⁸ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, , Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004, hal 7.

¹⁹ Ibid, Hal. 6

²⁰ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua (Jakarta : Sinar Grafika, 1988), Hal. 40

Sehingga dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan yang kemanfaatannya harus dirasakan oleh seluruh masyarakat dengan memperhatikan segi social, politok, psikologis, hankamnas demi kemakmuran seluruh masyarakat.

Pembangunan yang berkesinambungan membutuhkan proses yang tidak mudah dan untuk itu terkadang muncul permasalahan, untuk itu dalam pelaksanaannya harus dijalankan sesuai dengan aturan perundang-undangan. Dalam hal ini eks pemegang hak atas tanah tidak boleh ditelantarkan demi pembangunan untuk kepentingan umum.²¹ dari hal tersebut dapat kita simpulkan bahwa untuk melaksanakan proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus melalui proses yang diatur dalam undang-undang serta tidak mengesampingkan hak yang harus diberikan kepada pemilik hak atas tanah.

B. Analisis Pengadaan Tanah dalam Konteks Musyawarah dan Ganti Rugi

B.1 Analisis Hukum tentang Musyawarah

Musyawarah adalah proses dimana para pihak yang dalam hal ini dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah, berkumpul dan menyepakati suatu permasalahan dengan tujuan untuk mencapai keputusan atas penyelesaian masalah. Seharusnya musyawarah melibatkan pihak-pihak yang berkaitan secara langsung dan dilaksanakan secara netral tanpa ada unsur-unsur ancaman.²² Dalam kegiatan musyawarah hendaknya dilakukan para pihak yang terlibat sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa unsur esensial dari perjanjian adalah kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian itu²³ maka para pihak harus mencapai titik yang sama agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

²¹ Benhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012, hal 99.

²² Adrian Sutedi², *Op.Cit.* hal 53.

²³ Muhammad Bakrie, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Edisi Revisi)*, Malang: UB Press, 2011, hal 170.

B.2 Analisis Hukum tentang Ganti Rugi

Ganti kerugian adalah proses dimana para eks pemegang hak atas tanah menerima penggantian atas tanah yang telah dilepaskan haknya.

Hak seorang untuk mendapat pemenuhan atas tuntutan yang berupa imbalan sejumlah uang karena ditangkap, ditahan, dituntut ataupun diadili tanpa alasan yang berdasarkan undang-undang atau karena kekeliruan mengenai orangnya atau hukum yang diterapkan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.²⁴

Dari hal tersebut, dalam hal ini yang dimaksud adalah penggantian dari hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang telah dicabut untuk kepentingan tertentu atas kesepakatan bersama yang juga diperuntukkan untuk kepentingan bersama. Pemberian ganti rugi tidak boleh merugikan pihak yang bersangkutan, sehingga harus didasarkan pada nilai yang wajar sehingga yang berhak akan mendapatkan ganti kerugian yang sepadan sehingga diharapkan mereka tetap dapat melangsungkan hidup yang lebih baik dari sebelumnya.

Dalam proses pengadaan tanah, selain mengadakan musyawarah antara para pihak yang bersangkutan, proses penentuan dan pemberian ganti rugi juga perlu diatur secara jelas. Pemberian besarnya ganti kerugian seringkali menjadi permasalahan, bahkan jika ganti kerugian yang diberikan tidak layak atau jauh melebihi kelayakan dapat menyebabkan kerusuhan, kerawanan social atau unjuk rasa.²⁵ Untuk itu perlu dirinci secara jelas dan adil mengenai ganti kerugian sehingga rakyat selaku pemilik hak atas tanah dapat melangsungkan hidup dengan layak seperti yang seharusnya.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk

²⁴ M. Marwan dan Jimmp P, *Op.Cit*, hal 217.

²⁵ Adrian Sutedi¹, *Op.Cit* hal 99.

Kepentingan Umum belum memberikan pengertian yang jelas mengenai Kepentingan umum, musyawarah dan ganti rugi. Hal tersebut dapat membuat masyarakat tidak dapat mengerti secara jelas apa yang dimaksud dalam undang-undang. Untuk itu sebaiknya pemerintah dapat melakukan tindakan yaitu membuat peraturan perundang-undangan yang baru atau melakukan perubahan undang-undang yang sudah ada dalam hal ini yaitu Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum untuk memberi pengertian yang jelas mengenai hal-hal tersebut supaya dapat dipahami dengan jelas sehingga dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan masalah antara pemilik tanah dengan pengguna tanah.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Kesimpulan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai Tinjauan Yuridis terhadap Pasal 37 dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum khususnya pada Pasal 37 tidak dijelaskan mengenai musyawarah. Hal tersebut membuat masyarakat tidak dapat memahami secara jelas apa yang dimaksud dari musyawarah yang dimaksud dalam undang-undang tersebut, apakah musyawarah yang dimaksud sama dengan pengertian dalam peraturan perundangan sebelumnya semisal Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 atau tidak.

2. Pemberian ganti rugi dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum khususnya pada Pasal 40 sudah dijelaskan agar pemberian ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak.
3. Dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 belum diberikan penjelasan mengenai pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dengan musyawarah yang telah disepakati.

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Pemerintah dalam membuat peraturan perundang-undangan hendaknya memberi penjelasan yang jelas dan dapat dimengerti oleh masyarakat secara luas sehingga tidak menimbulkan kebingungan atau juga multitafsir bagi masyarakat.
2. Berkaitan dengan penentuan besarnya ganti kerugian diharapkan para pihak dapat memperoleh hasil akhir yang sesuai dengan kehendak masing-masing pihak namun tetap memperhatikan aspek ekonomis, fisiologis serta sosiologis dari pemegang hak atas tanah sehingga peraturan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik dan merata oleh seluruh lapisan masyarakat.
3. Dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 sebaiknya diberikan penjelasan mengenai pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dengan

musyawarah yang telah disepakati. Apakah berupa teguran atau sanksi bagi pihak yang tidak melaksanakan perjanjian.

4. Sebaiknya pemerintah dapat melakukan tindakan yaitu membuat peraturan perundang-undangan yang baru atau melakukan perubahan undang-undang yang sudah ada dalam hal ini yaitu Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum untuk memberi pengertian yang jelas mengenai hal-hal tersebut supaya dapat dipahami dengan jelas sehingga dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan masalah antara pemilik tanah dengan pengguna tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman Tentang dan Sekitar UUPA, Alumni, Bandung, 1984
- Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Malang: Bayumedia, 2007
- Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- , Tinjauan Hukum Pertanahan, Jakarta : Pradnya Paramita, 2009
- Bernhard Limbong, Hukum Agraria Nasional, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan, 2008
- John Salindeho, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika, 1988
- M. Marwan dan Jimmp P, Kamus Hukum, Surabaya : Reality Publisher, 2009
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2001
- Muchsin & Imam Koeswahyono, Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Muhammad Bakrie, Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Edisi Revisi), Malang: UB Press, 2011
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004
- Suardi, Hukum Agraria, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005
- Soejono dan H. Abdurahman, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Rineka Cipta, 2003
- Soetomo, Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah, Surabaya: Usaha Nasional, 1984
- Yudhi Setiawan, Instrumen Hukum Campuran dalam Konsolidasi Tanah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009

Undang-undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.